



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa
Alessandra Angiuli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1819/2017 proposta

da

Acri Mario, cod. fisc. CRAMRA55D08D236J, elettivamente domiciliato in Cro-
tone, alla via Vittorio Veneto, n. 136, presso lo studio dell'avv. Pier Paolo Acri
(cod. fisc. CRAPPL61D26D122Y - pec: studiolegaleacri@pec.giuffre.it), che lo
rappresenta e difende per mandato in calce all'atto di citazione;

- attore -

contro

Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l., cod. fisc. 091764020796, in persona del lega-
le rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in Crotona, alla via Poseidonia,
n. 23, presso lo studio dell'avv. Roberta Messina (cod. fisc. MSSRRT64P66D122P
- pec: roberta.messina@avvocaticrotona.legalmail.it), che la rappresenta e di-
fende per mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuta -





CONCLUSIONI

All'udienza del 6.10.2021, le parti hanno precisato le conclusioni, riportandosi agli atti ed ai verbali di causa e chiedendo la decisione; la causa è quindi stata trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

MOTIVI

I.- Per quanto strettamente rileva ai fini della decisione, giusta il disposto degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., le posizioni delle parti e l'iter del processo possono riassumersi come segue.

I.1.- Si controverte di una domanda giudiziale avente ad oggetto la risoluzione del contratto preliminare di compravendita.

I.2.- Con atto di citazione ritualmente notificato, Acri Mario esponeva: di aver sottoscritto un contratto preliminare, in data 20.3.2003, con la Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l., avente ad oggetto l'acquisto di un compendio immobiliare, costituito da una villetta bifamiliare estesa su due piani della superficie abitativa complessiva di circa 140 mq oltre cantinato e giardino di pertinenza, ubicato nell'insediamento residenziale "Green Village", da edificare; che le parti avevano stabilito che il prezzo finale fosse di € 309.874,00 con le modalità di pagamento indicate nel contratto e con la precisazione che era stata pagata a titolo di acconto la somma di € 61.974,00; che la consegna del bene era stata fissata entro il 31.12.2005; che la Pizzuti aveva richiesto, nell'antecedente data del 14.11.2002, il nulla osta paesaggistico, con esito negativo; che dal 2004 al 2007 sul terreno era stato disposto sequestro conservativo penale; che un gruppo di promissari acquirenti in data 12.11.2008 aveva contestato l'inadempimento alla Pizzuti; che con lettera del 26.11.2008 la Pizzuti aveva invocato la risoluzione del preliminare per impossibilità sopravvenuta, data la mancanza del nulla osta paesaggistico; che egli con nota dell'11.12.2008 aveva invitato nuovamente la



Pizzuti ad avviare i lavori; che la Pizzuti in data 23.2.2009 aveva depositato al Comune di Crotone una D.I.A. per la costruzione di n. 11 villette, tra cui quella dell'Acri; che egli con ulteriore comunicazione dell'1.4.2010 aveva nuovamente sollecitato l'avvio dei lavori, che non erano ancora stati iniziati; che in data 6.4.2011 egli aveva ricevuto dalla Pizzuti una proposta di transazione che prevedeva la restituzione di quanto già pagato ed il pagamento di una somma variabile pari alla metà della differenza tra il prezzo convenuto ed il ricavato della futura vendita e terzi del compendio immobiliare; che egli non aveva accettato la proposta ed in data 18.4.2014 aveva avviato tentativo di mediazione obbligatorio, che non aveva dato esito favorevole; che con ricorso *ante causam* depositato il 30.10.2014 (Trib. Crotone, R.G. n. 1917/2014) egli aveva chiesto la concessione di un sequestro conservativo su due aree di proprietà della Pizzuti per la salvaguardia del proprio credito; che il ricorso era stato rigettato ma poi era stato accolto in sede di reclamo (R.G. n. 631/2017) con provvedimento depositato il 7.6.2017; che in data 9.6.2017 la Pizzuti aveva stipulato con Arcuri Maria Teresa un preliminare di vendita del medesimo lotto sottoposto a sequestro conservativo, che era stato trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo.

Chiedeva, pertanto, la dichiarazione della risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di vendita su indicato, con condanna della convenuta alla restituzione della somma di € 61.974,00 oltre interessi e rivalutazione dal 20.3.2003 oltre gli ulteriori interessi moratori dal 1.4.2010, con condanna della Pizzuti al risarcimento del danno subito, da liquidare in misura pari alla differenza di valore tra il prezzo del compendio alla data del 20.3.2003 ed il valore del bene all'attualità o in via equitativa, tenuto conto della lesione del diritto dell'attore di conseguire il bene compromesso; la conferma del provvedimento di sequestro conservativo, con condanna al pagamento delle spese anche dei procedimenti cautelari *ante causam*.

I.3.- Si costituiva Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. con propria compar-



sa, deducendo: che nella contabilità aziendale non vi era traccia di alcun pagamento effettuato dall'Acri, né a titolo di acconto né secondo le scadenze previste nel contratto preliminare; che pertanto il contratto si era risolto *ipso iure* per l'inadempimento dell'Acri; che comunque dal 1.3.2005 al 4.10.2011 la Pizzuti era stata nell'impossibilità di procedere all'edificazione della villa in quanto vi era stato dapprima sequestro penale e poi l'attesa per la ricezione del nulla osta paesaggistico; che la trattativa e la sottoscrizione del contratto preliminare con Arcuri Maria Teresa erano state svolte ben prima del provvedimento con il quale era stato disposto sequestro conservativo; che nel contratto vi era una clausola arbitrale; che l'Acri aveva svolto una serie di azioni temerarie nei confronti della Pizzuti; che il contratto era rimasto ineseguito da entrambe le parti.

Chiedeva pertanto la dichiarazione di improponibilità della domanda, il rigetto della domanda giudiziale, la revoca del sequestro conservativo e la condanna alle spese, anche per lite temeraria. Formulava altresì domanda riconvenzionale.

I.4.- In corso di causa, proposto nuovo ricorso per sequestro conservativo, il giudice allora titolare della controversia disponeva sequestro conservativo sulle somme dovute dalla Arcuri alla Pizzuti (con provvedimento emesso in corso di causa nell'ambito del fascicolo R.G. n. 1819-1/2017).

I.5.- All'udienza del 6.2.2018 era dichiarata inammissibile l'eccezione di incompetenza e le domande riconvenzionali spiegate dalla convenuta.

I.6.- Era successivamente svolta l'istruttoria orale, consistita nell'interrogatorio formale del legale rappresentante della Pizzuti e nella prova per testi. Era poi espletata una c.t.u.

I.7.- La causa perveniva, pertanto, all'udienza del 6.10.2021, nella quale le parti precisavano le conclusioni, riportandosi agli atti ed ai verbali di causa, con concessione dei termini ai sensi dell'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e di repliche.





* * * *

II.- Dev'essere preliminarmente confermata la dichiarazione di inammissibilità dell'eccezione di arbitrato e della domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l.

L'eccezione di compromesso ha infatti carattere processuale ed integra una questione di competenza che non ha natura inderogabile, così da giustificare il rilievo d'ufficio ex art. 38 c.p.c., comma 3, atteso che essa si fonda unicamente sulla volontà delle parti, le quali sono libere di scegliere se affidare o meno la controversia agli arbitri. Ne consegue che tale eccezione deve essere formulata dalla parte interessata, a pena di decadenza, nella comparsa di risposta tempestivamente depositata (Cass., 12.1.2021, n. 286; Cass. 5 giugno 2019, n. 15300; Cass., 24.9.2015, n. 18978). Nel caso di specie la comparsa di risposta è stata depositata tardivamente, il che rende inammissibile l'eccezione.

Allo stesso modo, le domande riconvenzionali di risoluzione del contratto preliminare per impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità sopravvenuta sono inammissibili in quanto tardive, essendo state formulate con la comparsa di risposta, depositata in data 16.1.2018, ben oltre i venti giorni previsti prima dell'udienza fissata in citazione.

III.- Nel merito, la domanda giudiziale di Acri Mario è fondata e va conseguentemente accolta.

La fattispecie posta all'attenzione del Tribunale può essere ricostruita nel seguente modo, sulla scorta delle deduzioni delle parti e della documentazione dalle stesse esibita.

- Con contratto preliminare di compravendita del 20.3.2003 la Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. concordava con Acri Mario l'acquisto di un complesso immobiliare da costruire sito nel complesso "Green Village" in Crotone, al prezzo di € 309.874,00 complessivi, con espressa previsione in contratto delle modalità di pagamento e della circostanza che la somma di € 61.974,80 era stata





versata in acconto contestualmente alla stipula del contratto preliminare;

- Nel contratto preliminare era inoltre espressamente previsto che i pagamenti del prezzo avrebbero dovuto essere compiuti alle scadenze e che il mancato o ritardato pagamento delle rate avrebbe consentito al promittente venditore di mettere in mora il promissario acquirente, con clausola risolutiva espressa in caso di perdurante inadempimento; era pure previsto che la consegna dell'immobile rifinito avrebbe dovuto essere compiuta non oltre il dicembre 2005;

- Con decreto emesso il 23.2.2005 il cantiere per la realizzazione del complesso Green Village era sottoposto a sequestro disposto dal Tribunale penale di Crotona; in data 7.2.2007 il cantiere, dissequestrato, era restituito alla società proprietaria;

- Con nota a firma di 6 promissari acquirenti del novembre 2008, erano richiesti chiarimenti alla Pizzuti sui tempi di esecuzione del contratto;

- Con nota del 26.11.2008 la Pizzuti significava all'Acri che, poiché nonostante la Convenzione urbanistica fosse stato stipulato sin dal 2002, non era stato ancora rilasciato il nulla osta paesaggistico dalla Provincia di Crotona, il contratto preliminare avrebbe dovuto ritenersi inefficace e lo invitava a raggiungere un accordo recandosi presso i suoi uffici;

- Con nota del 31.12.2008 Acri Mario contestava l'avvenuta risoluzione del contratto e intimava la Pizzuti ad adempiere alle previsioni contrattuali;

- Con successiva nota dell'1.4.2010 Acri Mario contestava nuovamente il mancato avvio dei lavori, annunciando possibili azioni legali;

- Con nota del 6.4.2011 (in realtà la nota è esibita solo in bozza priva di firma e data ma parte attrice dichiara che è stata ricevuta il 6.4.2011 e parte convenuta non lo contesta se non genericamente) la Pizzuti proponeva all'Acri la risoluzione del contratto preliminare con messa in vendita della villa promessa in vendita all'Acri e consegna, al momento della vendita, della somma di € 60.000,00 a titolo di restituzione dell'acconto e con pagamento del 50% del sur-





plus del prezzo della vendita rispetto al prezzo già pattuito con l'Acri;

- L'autorizzazione paesaggistica era rilasciata in data 4.10.2011 dalla Provincia di Crotone.

IV.- Dal punto di vista di inquadramento della fattispecie, può rilevarsi che il contratto preliminare si colloca nella fase delle trattative, sebbene nel segmento conclusivo di esse, che precede in ogni caso la conclusione del contratto definitivo, allorquando, pur avendo le parti accertato la sussistenza delle condizioni e della volontà per concludere l'accordo, preferiscono predisporre una forma negoziale intermedia in attesa che tutti gli aspetti confluenti nella stesura finale sia stati chiariti e definiti.

Nel contratto preliminare si realizzano effetti vincolanti, propri di un accordo negoziale che obbliga a concludere un successivo contratto, per cui si parla, al riguardo, anche di contratto "preparatorio". Deriva, allora, come prima conseguenza, la possibilità, in alternativa alla tutela risarcitoria per equivalente comprensiva dell'interesse positivo, la possibilità di esecuzione in forma specifica, *ex art. 2932 c.c.*, dell'obbligo rimasto inadempito.

La funzione del contratto preliminare è quella di impegnare i contraenti alla futura stipula, alle condizioni e nei termini in esso convenuti, di un successivo contratto definitivo, e la prestazione essenziale che ne forma oggetto è costituita da quel particolare *facere*, consistente nella stipulazione anzidetta, che deve esattamente corrispondere agli elementi predeterminati in sede di compromesso (Cass. n. 7273/06); secondo altra tesi, il suo oggetto è rinvenibile non solo e non tanto nel *facere* consistente nel manifestare successivamente una volontà rigidamente predeterminata quanto alle parti e al contenuto, ma anche e soprattutto in un (sia pur futuro) *dare*, insito nella trasmissione del diritto (dominicale o di altro genere), che costituisce, infine, il risultato pratico avuto di mira dai contraenti (Cass. n. 16937/06).

E' pacificamente ammesso che il contenuto del contratto definitivo debba già essere descritto nel preliminare nei suoi tratti essenziali, fra cui la determi-



nazione o determinabilità dell'oggetto, non essendo sufficiente il semplice riferimento ad un futuro accordo fra le parti, pena la sua invalidità per indeterminatezza ex art. 1346 c.c. (Cass. n. 4584/85), e l'individuazione dell'oggetto deve avvenire per atto scritto, non assumendo rilievo gli elementi desumibili dal comportamento successivo dei contraenti in fase di esecuzione dello stesso (Cass. n. 4584/85).

Tutti gli elementi succitati erano presenti nel contratto preliminare in oggetto, che si qualificava come contratto preliminare ad effetti anticipati, in quanto era ivi previsto il pagamento del prezzo anticipato rispetto alla stipula del contratto definitivo, a stati di avanzamento rispetto alla progressiva edificazione dell'immobile.

Il contratto preliminare avente ad oggetto immobile da costruire, concluso tra Acri Mario e Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. in data 20.3.2003, dato atto che parte promissaria acquirente (Acri Mario) aveva consegnato in acconto la somma di € 61.974,00, prevedeva successive scadenze per il pagamento del prezzo anticipato in linea con gli stati d'avanzamento, ed il prezzo totale dell'acquisto di € 309.874,00.

Deve rilevarsi, allo scopo di ricostruire la vicenda fattuale, secondo quanto evincibile dalla ricostruzione delle parti, dall'esame della documentazione esibita, dall'esito dell'interrogatorio formale dell'allora legale rappresentante della convenuta e dall'esito dell'espletata prova per testi (oltre che dalle vicende successive di alienazione del bene oggetto del preliminare e dalla valutazione compiuta dal c.t.u. nominato in corso di causa, che il contratto, per un primo periodo successivo alla stipula, non fu portato ad esecuzione in quanto - nonostante fosse stata correttamente richiesta - l'autorizzazione paesaggistica non era stata rilasciata e il bene oggetto di promessa di vendita fu sottoposto a sequestro penale dal 2004 al 2007.

Negli anni successivi, dal 2008 al 2011, le parti si inviarono reciproche diffide e richieste; in sostanza, l'Acri chiedeva che i lavori fossero finalmente



iniziati mentre la Pizzuti sosteneva che il contratto si era risolto per impossibilità sopravvenuta, tanto che in effetti l'autorizzazione paesaggistica non fu rilasciata neppure dopo la revoca del sequestro penale, fino al 2011. Subito prima del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, parte convenuta aveva proposto all'Acri (ma la veridicità di tale proposta transattiva, esibita dall'Acri in copia e senza data, senza sottoscrizione, è genericamente contestata dalla Pizzuti, tanto da non potersi ritenere dimostrata l'effettiva riferibilità della stessa all'accordo tra le parti) una transazione che aveva ad oggetto la risoluzione del contratto, la restituzione dell'acconto versato ed il versamento di una somma a titolo risarcitorio, parametrato al 50% dell'incremento di valore del bene a seguito di successiva vendita.

Deve rilevarsi, pertanto, che ferma restando la volontà, mai mutata, dell'Acri, di ottenere che la Pizzuti riavviasse i lavori di costruzione della villetta e procedesse al trasferimento della proprietà in suo favore, anche la Pizzuti a partire dal 2008 aveva a sua volta chiesto di concordare sulla risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta e di corrispondere all'Acri anche un importo a titolo di risarcimento.

Tuttavia, se fino all'anno 2011 nessun inadempimento poteva imputarsi in capo alla Pizzuti, a causa delle vicende come ricostruite, deve rilevarsi che dal 2011 in poi, dopo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, il rifiuto della Pizzuti di riprendere i lavori appare ingiustificato, considerato in primo luogo che era del tutto evidente che l'Acri non aveva intenzione di concludere un accordo sulla risoluzione, che era cessata la ragione di impossibilità sopravvenuta (evidentemente solo temporanea) e soprattutto che risulta che successivamente i lavori ripresero comunque e la villetta, come anche altre ville del medesimo complesso immobiliare, furono pressoché completate (come può evincersi dalla ricostruzione compiuta dal c.t.u. nominato in corso di causa).

Dall'escussione dei testi sentiti nel corso dell'istruttoria processuale, peraltro, risulta anche che gli altri promissari acquirenti conclusero accordi tran-



sattivi di risoluzione, anche se non vi è contezza degli importi corrisposti dalla Pizzuti a titolo risarcitorio, mentre la transazione non fu conclusa unicamente con l'Acri.

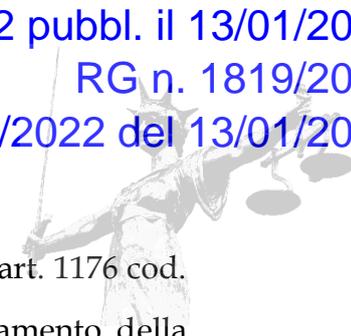
Può, peraltro, ritenersi acquisita agli atti la prova dell'obbligazione incombente sulla convenuta, ossia quella di ultimazione e consegna del bene, mentre il dato pregnante da cui deriva l'incontestabilità e la gravità dell'inadempimento della convenuta è costituito dal fatto che la stessa non ha adempiuto l'obbligazione di costruire il bene e di trasferirlo all'attore Acri Mario.

Quanto alle contestazioni della Pizzuti in merito all'inadempimento dell'Acri, che non avrebbe pagato il prezzo anticipato così come da scadenze pattuite nel contratto preliminare, deve rilevarsi che le stesse appaiono prive di pregio, in quanto con tutta evidenza, essendo il cantiere dapprima sequestrato e poi comunque fermo, quantomeno fino al 2011, e dovendo le rate del prezzo essere corrisposte a stati di avanzamento, l'obbligazione dell'Acri di corrispondere progressivi anticipi sul prezzo finale non era evidentemente esigibile, non essendo stati iniziati i lavori. Parte convenuta non ha poi dimostrato in alcun modo di aver chiesto all'Acri di corrispondere il pagamento di altri acconti sul prezzo e si è limitata a sostenere senza provarlo l'inadempimento contrattuale dell'Acri.

Dev'essere, pertanto, accolta la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento formulata da Acri Mario in relazione al contratto preliminare concluso il 20.3.2003.

L'inadempimento, difatti, affinché possa avere effetto risolutorio, deve essere valutato non soltanto in ordine all'elemento obiettivo in cui si concreta la violazione contrattuale, ma anche in relazione alla sussistenza dell'elemento soggettivo, che qualifica la stessa violazione e consiste nella effettiva volontà del debitore di sottrarsi ingiustamente alla prestazione dovuta. Ma perché tale volontà manchi, rendendo l'inadempimento non imputabile al debitore, è necessa-





rio che questi abbia usato la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1176 cod. civ.), senza essere sufficiente la sola buona fede circa l'apprezzamento della propria condotta se questa non coincida con l'esaurimento di tutte le possibilità di adempiere l'obbligazione secondo la normale diligenza potendo la colpa, a differenza del dolo, sussistere anche in caso di errore, per non avere usato la diligenza che avrebbe preservato dal cadere nell'errore.

Versandosi in tema di responsabilità contrattuale, la colpa dell'inadempiente, quale presupposto per la risoluzione del contratto, è presunta sino a prova contraria, e tale presunzione è destinata a cadere solo a fronte di risultanze, positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che quest'ultimo, nonostante l'uso della normale diligenza, non sia stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili.

Nulla di tutto ciò è stato dimostrato dalla convenuta, per il periodo successivo al 2011.

La S.C. ha chiarito che "in tema di risoluzione del contratto, qualora siano dedotte reciproche inadempienze, la valutazione comparativa del giudice intesa ad accertare la violazione più grave, incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivata, deve tenere conto non solo dell'elemento cronologico ma anche degli apporti di causalità e proporzionalità esistenti tra le prestazioni inadempite e della loro incidenza sulla funzione del contratto" (Cass., n. 18320 del 18.9.2015).

Nella fattispecie in esame, l'inadempimento grave della convenuta si evidenzia per il periodo successivo al 2011, quando nessun ostacolo vi era più all'esecuzione delle obbligazioni rivenienti dal contratto preliminare e nonostante le diffide e richieste dell'attore, comunque nulla fu posto in essere dalla convenuta, che si limitò a convocarlo per la risoluzione del contratto.

Dev'essere pertanto pronunciata la risoluzione del contratto preliminare concluso il 20.3.2003 tra Acri Mario e Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. per ina-





dempimento della convenuta.

V. Quanto agli effetti della risoluzione, va precisato che ad essa conseguono gli effetti di cui all'art. 1453 c.c. e pertanto parte attrice ha in primo luogo diritto alla restituzione delle somme pagate a titolo di acconto, pari ad € 61.974,00 oltre interessi e rivalutazione come richiesto.

Va affermato, infatti, che la risoluzione produce due effetti: a) un effetto liberatorio relativo alle prestazioni non ancora eseguite, che non dovranno più eseguirsi né dall'una né dall'altra parte; b) un effetto restitutorio, non subordinato a specifica domanda di parte, relativo alle prestazioni eseguite che ciascuna parte ha diritto di ripetere dall'altra.

Nonostante la contestazione compiuta dalla convenuta sin dalla comparsa di risposta in merito all'effettività della corresponsione della predetta somma, deve rilevarsi che la prova sulla circostanza che fu pagata in acconto la somma come indicata nel contratto preliminare deve ritenersi raggiunta.

Come ampiamente chiarito nei paragrafi precedenti, infatti, la prova sull'avvenuto pagamento della somma in acconto come indicata nel contratto preliminare può ritenersi fornita dall'attore, il quale ha esibito un assegno intestato al legale rappresentante della Pizzuti di € 10.000,00 ed ha dichiarato di aver pagato la restante somma in contanti.

La convenuta non ha dimostrato che l'assegno fu corrisposto per altra causa all'allora legale rappresentante della Pizzuti, limitandosi a contestare che la causa della dazione dell'assegno fosse riconducibile al contratto preliminare oggetto di causa.

In ogni caso, la precisazione contenuta nel contratto preliminare in merito all'avvenuto pagamento della somma di € 61.974,00 in acconto al momento della conclusione del contratto equivale a quietanza mentre parte convenuta si è limitata a sostenere che nel preliminare era stato falsamente attestato il versamento di un acconto ma non ha agito, neppure in via riconvenzionale, per l'accertamento della simulazione dell'attestazione in merito al versamento dell'acconto, e questa era l'unica possibilità che aveva per negare l'effettivo ver-





samento dello stesso.

I testi sentiti nel corso dell'istruttoria processuale hanno peraltro confermato che tutti i promissari acquirenti consegnarono somme in acconto, il che non fa che avvalorare la ricostruzione dell'attore; sussiste inoltre, quale ulteriore elemento presuntivo, pur non costituendo prova per i motivi già esplicitati, la bozza di transazione del 6.4.2011, nella quale si attesta che in effetti la somma su indicata fu consegnata in acconto.

Parte attrice ha diritto, pertanto, alla restituzione dell'acconto versato, pari ad € 61.974,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria, richiesti da parte attrice, dal 4.10.2011 (data dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, nella quale si è cristallizzato l'inadempimento - cfr. Cass., n. 4604/2008), alla data di effettivo pagamento.

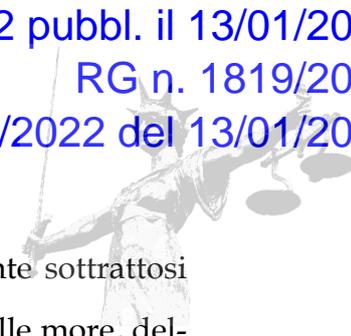
Quanto al chiesto risarcimento del danno, deve rilevarsi quanto segue.

Parte attrice chiede la condanna della convenuta al risarcimento del danno che avrebbe subito, parametrandolo alla differenza di valore tra il prezzo convenuto nel preliminare del 20.3.2003 e quello del compendio edilizio oggetto del preliminare all'attualità.

Va innanzitutto ricordato che qualora la parte non inadempiente abbia domandato la risoluzione del contratto, il diritto al risarcimento del danno rimane regolato dalle norme generali, ragion per cui il pregiudizio subito dovrà, in tal caso, essere provato nell'*an* e nel *quantum* (cfr. Cass., 31.5.2017, n. 13792; Cass., 22.2.2011, n. 4278; Cass., 23.8.2007, n. 17923).

La risoluzione del contratto per inadempimento comporta *ex se* il diritto della parte non inadempiente di chiedere il risarcimento del danno ex art. 1453 c.c.; i criteri da applicare per la determinazione del danno sono quelli di cui all'art. 1223 c.c.; pertanto, sono risarcibili i danni conseguenza diretta e immediata dell'inadempimento e il danno può essere liquidato se la parte che si assume danneggiata fornisce la prova della sua effettiva esistenza e al promittente venditore, ritenuto adempiente in quanto disponibile alla stipulazione del contratto definitivo, è dovuto il risarcimento del danno causatogli



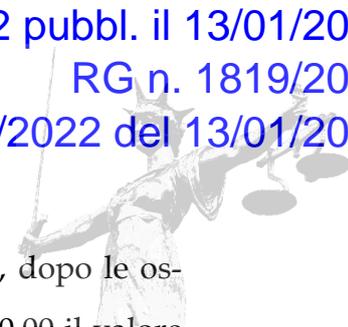


dall'inadempimento del promissario acquirente, ingiustificatamente sottrattosi invece alla stipulazione, anche se non dimostri di aver perduto, nelle more, delle possibilità concrete di vendere l'immobile compromesso.

Quanto ai criteri di quantificazione del risarcimento, deve rilevarsi che, per costante giurisprudenza, il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, imputabile al promittente venditore, consistendo nel mancato incremento dovuto al fatto che il bene non è entrato nel patrimonio del compratore, non abbisogna di specifica prova e si concreta nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto (ovvero al tempo in cui l'inadempimento è divenuto definitivo) ed il prezzo pattuito (cfr. Trib. Roma, 1.4.2016, n. 6608; Cass., SS. UU., 25.7.1994, n. 6938; Cass., 7.2.1998, n. 1298; Cass., 17.11.2003, n. 17340; Cass., 29.11.2004, n. 22384; Cass. 30.20.2007, n. 1956; Cass, 10.10.2008, n. 25016).

La S.C. anche recentemente ha sostenuto che "il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente, per effetto della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare imputabile al promittente alienante, consiste nella differenza tra il valore commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è diventato definitivo, normalmente coincidente (sulla scorta del principio generale espresso dall'art. 1225 c.c., secondo cui la prevedibilità del danno risarcibile deve essere valutata con riferimento al momento in cui il debitore, dovendo dare esecuzione alla prestazione e potendo scegliere fra adempimento e inadempimento, è in grado di apprezzare più compiutamente e, quindi, prevedere il pregiudizio che il creditore può subire per effetto del suo comportamento inadempiente) con quello di proposizione, sia pure in via subordinata, della domanda di risoluzione ovvero altro anteriore, ove accertato in concreto ed il prezzo pattuito, oltre alla rivalutazione monetaria eventualmente verificatasi nelle more del giudizio" (Cass., 30.6.2021, n. 18498).





Orbene, il c.t.u. nominato in corso di causa ha quantificato, dopo le osservazioni alla c.t.u. compiute dal c.t.p. di parte attrice, in € 404.000,00 il valore di mercato dell'immobile al 2021 (prezzo al mq finale arrotondato pari a € 1.813,00/mq, ossia € 1.727,00 già valutato dal c.t.u. + il 5% all'esito delle osservazioni).

Trattasi di una valutazione decisamente convincente, sulla base delle argomentazioni compiute dal c.t.u., tenuto conto anche delle osservazioni compiute alla bozza di c.t.u. in merito ad una maggiore valorizzazione delle caratteristiche estrinseche (comodi) ed intrinseche (aggiunte) del villino oggetto di stima.

Pertanto, considerato che le parti avevano pattuito nel preliminare un prezzo di vendita pari a € 309.874,00 (cfr. contratto preliminare in atti), il danno da lucro cessante subito dall'attore ammonta ad € 94.126,00 (pari alla differenza tra € 404.000,00 ed € 309.874,00).

Consegue a quanto sopra che, in accoglimento della domanda attorea, la convenuta deve essere condannata al risarcimento del danno subito dall'attore pari alla somma indicata.

Va aggiunto che, trattandosi di un credito di natura risarcitoria e dunque di valore, sulla somma sopra indicata sono dovuti i soli interessi legali, che vanno calcolati dalla data di deposito della presente dalla pubblicazione della sentenza sino al soddisfo, per effetto della condanna al pagamento che attribuisce al *quantum* dovuto il carattere di debito di valuta, in virtù del disposto dell'art. 1282 c.c.

VI. Nessuna pronuncia deve essere assunta in merito al sequestro conservativo disposto in corso di causa, sulla base della previsione dell'art. 686 c.p.c.

VII. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate ai sensi del D.M. n. 55/2014, tenuto conto dello scaglione per il valore della controversia, con riferimento al *decisum*, in applicazione dei valori medi di tariffa, opportunamente



ridotti, tenuto conto della semplicità delle questioni giuridiche controverse. Devono essere liquidate nella presente sede anche le spese sostenute da parte attrice per i due procedimenti di sequestro conservativo (il primo dei quali ha constatato di primo e secondo grado.

Analogamente per quanto concerne i compensi liquidati al c.t.u. in corso di causa, che devono essere posti definitivamente a carico di parte attrice, in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Crotona, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinte, sulla domanda formulata con atto di citazione ritualmente notificato da **Acri Mario**, cod. fisc. CRAMRA55D08D236J, contro **Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l.**, cod. fisc. 091764020796, in persona del legale rappresentante p.t., (**R.G. n. 1819/2017**), *contrariis rejectis*:

- a) Accoglie la domanda di Acri Mario e per l'effetto dichiara la risoluzione del contratto preliminare stipulato tra Acri Mario e Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. il 20.3.2003 per inadempimento del promittente alienante Pizzuti Costruzioni generali s.r.l.;
- b) Condanna Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. a restituire ad Acri Mario la somma di € 61.974,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria dal 4.10.2011 alla data di effettivo pagamento;
- c) Condanna Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. al risarcimento del danno subito da Acri Mario, che quantifica in € 94.126,00 oltre interessi come per legge dalla data della presente decisione a quella di effettivo pagamento;
- d) Condanna Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l. al pagamento del-



le spese di lite sostenute da Acri Mario, che liquida in € 759,86 per esborsi ed € 7.795,00 per compensi professionali, oltre compenso forfettario del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge, per il presente giudizio, oltre € 7.896,00 per compensi professionali, oltre compenso forfettario del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge per i procedimenti cautelari ante causam ed in corso di causa;

- e) Pone definitivamente il compenso liquidato al c.t.u. in corso di causa a carico di Pizzuti Costruzioni Generali s.r.l.

Così deciso in Crotona, il 13 gennaio 2022.

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Angiuli

Arbitrato in Italia

